

Lyngen kommune
Strandveien 24
9060 LYGSEIDET



21.27 – Årøybukt eiendom AS Forslag til mindre endringer Årøybukt reguleringsplan

Det vises til møtet 02.09.2021 mellom Lyngen kommune v/ plankontoret, Årøybukt eiendom AS og Arkitektkontoret Amundsen AS hvor endringene for reguleringsplan '*Opplevelsessenter og hytteområde i Årøybukt*' ble diskutert samt senere oppfølgingsmøter. I dette brevet ønsker vi å oppsummere foreslåtte justeringer, og redegjøre for at de ligger innenfor PBL §12-14 for mindre planjusteringer.

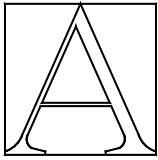
Den gjeldende reguleringsplanen består av to deler: hovedplanen som ble vedtatt i mai 2008 og en mindre planendring for område F2 som ble vedtatt i september 2020. Endringen omfattet inntegning av Aurora Spirits lagerbygg både på plankartet og i bestemmelsene.

Arealbruk innenfor planområdet er per i dag todelt, det er en kombinasjon av fritidsbebyggelse (private hyttetomter) og næring. I næringsdelen er det lagt opp til kombinert bruk for to tilsynelatende motstridende formål: industri og overnatting. Begge formål er allikevel en viktig del av den etablerte virksomheten (Aurora Spirit) som både driver et whiskydestilleri samt et turist- og opplevelsessenter. Destilleriet er en del av hele konseptet for turistanlegget og begge to må ses i sammenheng. For å unngå at det kan etableres en annen type industri i planområdet, som eventuelt kan medføre en interessekonflikt mellom de ulike formålene, settes det tydelige krav i planbestemmelse på typen bebyggelse som tillates innfor industriformålet.

Det holdes på med ulike byggesaker innenfor planområdet, men det oppleves at enkelte deler av reguleringsplanen og bestemmelser er utdatert. Dette gjelder både delen til fritidsbebyggelse samt næringsdelen. For det første har forventningene folk har når de kjøper en fritidsbolig endret seg i de siste årene. Dette medfører at noen av premissene som ligger i reguleringsplanen ikke lenger dekker hytteeierens behov. For det andre har også behovet til næringsdelen endret seg. I den opprinnelige planen var det allerede lagt opp til at det kunne opprettes et opplevelses-senter, og destilleriet er en viktig del av dette. For å kunne utvide turistanlegget og destilleriet trenges det noen mindre oppdateringer av plankartet og bestemmelser. I flere av pågående byggesaker har Lyngen kommune derfor gitt dispensasjon fra planen, men for å unngå dette i fremtiden er det ønskelig å gjøre noen mindre justeringer i planen. Planens hovedtrekk vil beholdes, og samtidig vil de godkjente tiltakene være i tråd med planen etter oppdateringen.

ETABLERT 1931

ARKITEKTKONTORET AMUNDSEN AS
MEDLEM AV
ARKITEKTBEDRIFTENE I NORGE
POSTBOKS 101, 9251 TROMSØ
STORGATA 101, 9008 TROMSØ
ORG: NO 996 774 058
TELEFON: 77 60 69 70
E-POST: ba@arkitektamundsen.no
GIROER: 7560.05.28955



Mindre justeringer reguleringsplan

Ifølge PBL §12-14 kan kommunestyret '*delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.*' Under mindre justeringer regnes justeringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser, for eksempel en endring av grensen mellom to ulike formål.

På vedlagt tegning er det markert hvilke endringer som ønskes å gjennomføre, og i hovedtrekk handler det om justeringer for: hytteområder, veger og parkering og næringsområde. Vi mener at ingen av forslåtte endringer har innflytelse på planens intensjon, og at det derfor ikke er nødvendig å gå gjennom en fullstendig reguleringsplanprosess.

Den opprinnelige reguleringsplanen ble laget etter PBL 85 og har derfor gamle formålskoder. I henhold til departementets anbefaling vil kodene bli oppdatert til tilsvarende nye formål. Det gjøres da en tilsvarende endring i planbestemmelser slik at plankart og -bestemmelser er i samsvar med hverandre.

Hytteområder (1, 6, 9 og 10)

Plankart

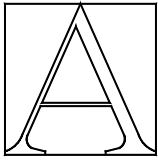
Endring av hytteområder på plankartet handler blant annet om en oppdatering tilpasset de lokale terrengforholdene (6) og dagens tomtegrenser (10). Det ville være en stor fordel å kunne minske det nødvendige terrengarbeidet slik at det naturlige terrenget kan bevares mest mulig. Uoverensstemmelsen mellom plangrensene og eiendomsgrensene vurderes som å være en liten glipp i planen som nå kan rettes opp i uten noe praktisk betydning. I tillegg er det en hyttetomt i felt H2 som ligger rett innenfor hensynssonen til høyspentlinjen (9). Siden denne tomten ikke kan bygges ut her foreslår vi å flytte tomten til angitt område i felt H9. En siste ønskelig endring er å ta inn område F1 i hytteområde H6 (1). Området var opprinnelig avsatt til forretning/turistanlegg, men blir brukt som hytteområde/fritidsbebyggelse. Endringen i plankartet vil derfor ikke medføre noen endringer i den faktiske bruken av tomten.

Siden endringene i plankartet stort sett handler om justeringer til terreng eller godkjent situasjon samt en begrenset utvidelse av eksisterende formålsareal mener vi at disse justeringene er i samsvar med pbl's definisjon av 'mindre endringer'.

Bestemmelser

Dagens planbestemmelser legger opp til en maksimalt tillatt T-BRA på 120m² for hyttetomtene. I flere byggesaker oppleves det som litt for lavt for dagens standard. I dag er det mange som ønsker seg en større komfort på hytte enn før i tiden. Dette medfører at det blant annet er et behov for større oppholdsarealer eller flere soverom samt overbygd parkeringsareal for inntil to biler på eiendommen. En slik garasje eller carport bygger fort ca. 30m² BRA, dvs. en fjerdedel av dagens tillatt BRA. Derfor foreslås det å øke tillatt BRA til 200m². I planbestemmelsene er det satt begrensninger på tillatt bebyggeshøyde som vil hindre at hyttene blir for høye. En øking av tillatt BRA fører til en større utnyttingsgrad av tomtene, men vi mener at på grunn av tomtestørrelsen foreslått økning ikke vil medføre sjenerende store hytter i området.

I planbestemmelsen var det tatt med 2 rekkefølgebestemmelser for å sikre at ikke hele hytteområdet skulle bygges ut uten at næringsdelen var etablert. Kravet var at når 30 hytter var ferdigstilt skulle næringsdelens hovedanlegg samt min. 50% av næringsdelens utleiehytter være påbegynt. Per i dag er det etablert en virksomhet i næringsdelen, Aurora Spirit, som både har et hovedanlegg i drift og allerede har etablert en del utleieenheter. Virksomheten har planer for å utvide både destilleriet samt turistanlegget ytterligere, men selve utviklingen er markedsavhengige noen som forklares nærmere under 'næringsområde'. Siden virksomheten er etablert, har



kommunen fått sin sikkerhet at det ikke bare utvikles fritidsbebyggelse innenfor planområde. Derfor er målet bak rekkefølgekravene innvilget og fjernes disse rekkefølgekravene fra planbestemmelser.

Siden område F1 blir en del av hytteområde H6 fjernes de særskilte bestemmelsene for formålsområdet fra planbestemmelsene.

Veger og parkering (2, 4, 5, 7 og 8)

Plankart

Innenfor planområdet er det allerede etablert noen veger som ikke er en del av gjeldende plankart, for eksempel fordi de er tilpasset terreng eller bebyggelse (2 og 4). Derfor er det ønskelig at plankartet oppdateres og at vegplassering og tomter tilpasses hverandre.

I dagens reguleringsplan er det tatt høyde for en del felles parkeringsområder langs vegene. Som nevnt under 'hytteområder' har dagens behov til hytter endret seg i de siste. Mange ønsker ikke lenger å parkere sentralt i området for å gå siste delen til hytta, men i stedet for ønsker man å kjøre helt til hytta. For å imøtekomme dagens behov uten at det går utover planens generelle premisser er det derfor ønskelig at det både legges inn nye eller utvide eksisterende stikkveger (5). Dette medfører at det ikke lenger vil være behov for store fellesparkerings plasser som derfor foreslås fjernet (8).

Til slutt er det også ønskelig med en ny forbindelsesveg mellom hytteområde H8 og H13/14 (7). Bakgrunnen for dette er at det er ønskelig at man kan gå (rund)tur innenfor området og at man kan komme frem til alle hyttetomter. Hytteeierne bruker internvegene til turveger, og dette er sosialt element som blir ytterligere underbygget når man kan gå tur i området på en 'ringveg', i stedet for blindveger. Dette oppfatter vi er iht planens prinsipper siden det opprinnelig ble lagt opp at det skal etableres stier langs denne traseen.

Foreslåtte endringer i veg- og parkeringsarealene vil gjøre at hele området til fritidsbebyggelse fremdeles vil være attraktivt både for etablerte og nye hytter. Etter vår mening er det naturlig at man tilpasser en eksisterende reguleringsplan på denne måten i stedet for å finne nye områder til fritidsbebyggelse fordi eksisterende planen ikke klarer å oppfylle kjøperens behov. I tillegg mener vi at foreslåtte endringer ikke er i konflikt med planens hovedtrekk, og at justeringene derfor kan forstås under pbl §12-14 definisjon av 'mindre endringer'.

Bestemmelser

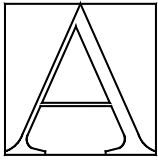
Det er ikke lagt opp til endringer i planbestemmelser ifm justeringer til veger og parkeringsarealene bortsett fra fjerning av formålsområder som utgår og oppdatering etter de nye formålskodene.

Næringsområde (3, 11, 12 og 13)

Ved forrige planendring ble næringsdelens hoved- og lagerbygg tegnet inn på plankartet, og formålsområdene oppdatert til industri, i tråd med arealbruken. I forbindelse med denne justeringen av planen er det ønskelig at planen i større grad tar hensyn til en videre utvikling av den etablerte virksomheten, både for industri- og turistdelen.

Plankart

I tråd med det som er gjort ved forrige endringen er det nå også ønskelig at de 10 etablerte utleiehyttene tegnes inn på kartet (3). I tillegg er det også ønskelig at plankartet ikke lenger viser en mulig plassering av utleiehytter (11). I turistnæringen endrer ytelseskravene seg stadig, og dette medfører at det er vanskelig å forutse hvilken type utleieenheter man ønsker å bygge i



fremtiden. Ved å fjerne dem fra plankartet kan man gjøre en vurdering av hyttens plassering og utforming for hver konkret byggesak. Dette har ingen innflytelse på planens intensjon og formål.

Til slutt ønsker Aurora Spirit å utvide sine næringsvirksomheter ytterligere, både med tanke på utviklingen av det etablerte destilleriet samt overnattingsmuligheter. I den opprinnelige planen var det også lagt opp til en slik utvidelse, men planen stilte krav til en bebyggelsesplan før det kunne gis bebyggetillatelse. Dette ble gjort for å gi kommunen sikkerheten for at utviklingen i området ville følge en overordnet plan. Kravet viste seg allikevel til å være en hemsko for utbygging i næringsdelen både for kommunen og virksomheten. En utvikling og utbygging av et opplevelsessenter som det er lagt til rette for, er i stor grad utviklings- og markedsavhengige og derfor lite forutsigbart. Ved søknad om tillatelse til de etablerte bygningene ble det gitt dispensasjon fra dette kravet, og derfor ble kravet til en bebyggelsesplan tatt bort i forrige reguleringsendringen. I denne omgangen er kravet til en bebyggelsesplan også fjernes for naustområdet. For å igjen gi større sikkerhet til kommunen samt nok utviklingsmuligheter til næringsdelen uten at det fører til en tungvint søknadsprosess, foreslås det å dele hele næringsdelen opp i fire ulike formålsområder. For hvert område tas det med maksimal tillat BRA i bestemmelser som regulerer utbyggingsmuligheter i området.

I to av delområdene vil det tillates med kombinert næringsbebyggelse for industri og hotell/overnatting (12). Bestemmelsene tillater bare industribebyggelse som er knyttet til etablerte destilleriet eller turistanlegget. I de øvrige to delområdene tillates det bare næringsbebyggelse for hotell/overnatting (13).

Selv om plankartet endres en del mener vi at intensjonen fra planen ikke blir tilsidesatt. Oppdelingen i de ulike formålsområdene erstatter det tidligere kravet om bebyggelsesplan. Endringen vil medføre en enklere søknadsprosess, mens det samtidig også regulerer type bebyggelse og størrelse av tillatt utbygging i hvert område. Endringen til industri-formål i to av disse delområder anses heller ikke som vesentlig planjustering. I forrige planendringen ble formålet allerede lagt inn for eksisterende bebyggelse, og nå utvides formålet for å gi utvidelsesmuligheter til det etablerte destilleriet som er en del av hele turistanlegget/opplevelsessenteret.

Bestemmelser

Planbestemmelsene oppdateres i tråd med endringene på plankartet. Det vil si at de tidligere områdene BFT1 og BKB1-BKB2 blir tilpasset de nye formålsgrensene og formålskodene. I forbindelse med utvidelsesmuligheter av virksomheten foreslås det at det samlet tillat BRA i alle 4 delområder økes fra 4000m² til 6000m². På plankartet er det vist hvordan tillat BRA fordeles over de ulike områdene.

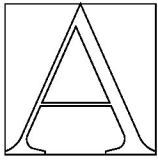
Strandpromenade

I planbestemmelsene stilles det følgende rekkefølgekrav ifm etablering av strandpromenaden: *'Når 15 hytter er ferdigstilt skal næringsdelens strandpromenade ferdigstilles før det tillates oppført nye hytter.'* Det foreslås at denne rekkefølgebestemmelsen tas ut.

Strandpromenaden var tenkt å etableres ifm med utfyllingen i sjøen rundt småbåtanlegget, men per i dag er det ikke et behov for etablering av et slikt båtanlegg. Det vil da være et stort, kostbart og unødvendig inngrep i strandsonen hvis den skal fylles ut bare for å etablere en promenade uten at den er knyttet til et anlegg i sjø eller på land.

Strandpromenaden beholdes i plankartet slik at den kan etableres hvis/når område blir fylt ut en gang i fremtiden.

Småbåtanlegg



I reguleringsplanen er det to områder som var regulert til det gamle formålet for småbåtanlegg. De nye arealformålene skiller nå mellom småbåtanlegg og småbåthavn hvor den første typen vil være av et mindre skala enn den andre. Småbåtområdet i reguleringsplanen som ligger i tilknytting til naustområdet var tenkt å ha noen fellesbrygger med båtplasser knyttet til fritidseiendommene. Denne bruken samsvarer med det nye arealformålet for småbåtanlegg. Det andre området var derimot tenkt til å tilhøre turistanlegget/næringsdelen med en mer allmenn karakter og vil derfor falle inn under dagens formål for småbåthavn.

Siden det ikke lenger finnes samme formålskode som i den opprinnelige reguleringsplanen har begge områder for småbåtanlegg nå en annen formålskode. Dette er bare en konsekvens av oppdatering av formålskodene, men det forandrer ingenting på planlagt bruk av områdene.

Konklusjon

Det foreslås enkelte endringer på plankartet og i planbestemmelser som kan virke omfattende, men det handler stort sett om tilpassinger til terreng/eiendomsgrense, godkjente tiltak og eksisterende bruk av anlegget i tillegg til en oppdatering av planen etter dagens behov. Endringene vil medføre at planen ikke lenger er utdatert eller skaper vanskelige søknadsprosesser for hytteeierne og næringsvirksomheten, mens det ikke har nevneverdig ulemper for noen berørte parter eller interesser. Vi mener derfor at planens intensjon for å tilrettelegge for et kombinert hytteområde og opplevelsessenter ikke blir satt til side.

Vi imøteser en positiv tilbakemelding.

Vedlegg

- Tegning A10-2 Reguleringsendringer Årøybukt: kart av planområde hvor foreslåtte endringer er markert, datert 06.04.2022
- Reguleringsplankart, datert 07.04.2022
- Justerte planbestemmelser, datert 07.04.2022

Med vennlig hilsen
Arkitektkontoret Amundsen as

Peter Amundsen

Marijne Janssens

Kopi med vedlegg: tiltakshaver